Augsburg – Innenstadt

Reserviert: Stadtwohnung in Top-Lage nahe City Galerie

CODE DU BIEN: 24122035

PRIX D'ACHAT: 279.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 64 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24122035
Surface habitable	ca. 64 m²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1992

Prix d'achat	279.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	17.06.2028
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	147.63 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

La propriété

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Une première impression

Im beliebten Stadtviertel gelegen, befindet sich diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines charmanten Wohnhauses, das im Jahr 1992 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 64 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Beim Betreten der Wohnung fällt sofort die Helligkeit der Räume auf. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Zugang zum Westbalkon. Eine Fußbodenheizung und die Einbauküche rundet das Wohnkonzept ab. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das moderne Badezimmer verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken und ein WC. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Wintergarten, der auch in den kalten Monaten angenehme Sonnenstrahlen ins Innere lässt. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als solide und gemütliche Wohnung in einer attraktiven Lage. Ideal für alle, die eine komfortable und funktionale Wohnmöglichkeit in einer lebendigen Stadt suchen.

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Détails des commodités

- top Innenstadtlage nahe Citygalerie
- beliebtes Wohngebiet
- verkehrsgünstig gelegen
- gepflegte Wohnanlage
- großzügige Raumaufteilung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Einbauküche
- Balkon und Wintergarten
- Bad mit Fenster, Wanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- frei
- Kellerabteil
- in 2024 Umstellung auf Fernwärme geplant

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Tout sur l'emplacement

Lifestyle-Balance zum Greifen nah: Ob Schlendern durch die Altstadt, Abkühlen im Proviantbach, durch die Lechauen spazieren oder radeln, der Standort ist wie gemacht, um das, was Augsburg an Kultur und Lifestyle zu bieten hat, bequem zu genießen. Das Denkmalgeschütze Schlachthof-Quartier lädt in unmittelbarer Nähe mit seinen diversen Restaurants (N8Stallung, Restaurant August, Feinkost Via del Gusto und Café Himmelgrün) zum Schlemmern ein, frische Brötchen aus der Biobäckerei sind nur einen Katzensprung entfernt und wer ein Fitnessstudio sucht, wird auch auf dem Gelände fündig. Ein kurzer Spaziergang bringt Sie in die Innenstadt zur City Galerie, zur Maximilianstraße oder zum Stadtmarkt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen befinden sich in der Nähe. Die Innenstadt von Augsburg ist mit einem kleinen Spaziergang durch die Altstadt bequem zu erreichen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ausgezeichnet. Über die nahe Berliner Allee oder die Amagasaki Allee erreicht man in Kürze die Auffahrt zur A8 Richtung München-Stuttgart oder in südlicher Richtung die B17. Wenn Sie dem Stadttrubel entkommen wollen und die Natur erleben möchten, können Sie dies im nahegelegenen Siebentischwald, dem Lech oder dem Naherholungsgebiet Kuhsee. Erleben Sie diese großartige Natur auf den vielen Wanderwegen oder starten Sie Ihren Fahrradausflug direkt vor Ihrer Haustüre.

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 147.63 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24122035 - 86153 Augsburg – Innenstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gabriele Gräf

Werbhausgasse 2 / Eingang Bäckergasse Augsbourg
E-Mail: augsburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com